

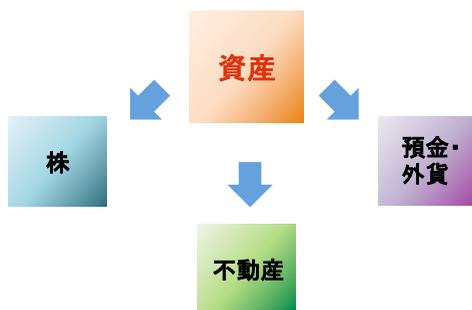
資産運用としてマンション経営

Asset management

安定かつ継続的な収入が見込める高利回り商品

投資マンションが流行りだしたのは1980年代のことです。当時は値上りによる利益(キャピタルゲイン)狙いの投資が主流でしたが、バブルが弾け、土地神話も崩壊し、その夢もなくなってしまいました。今、投資マンションが再び注目を集めているのは、値上り益ではなく、マンション購入価格を元本とした場合の家賃収入の割合となる利回りが高いからです。史上最低水準の預金金利である現在、収益性の高い都心の一等地のマンションを賃貸で運用すると、表面利回り4%以上を得ることも可能です。(経費や諸費用などを考慮しない利回りの場合)。年60万円の収益を手にするために必要な原資は、わずか約1,500万円で十分なのです。

財産三分法



	現在の利回り	運用実績(1,000万円当り)
普通預金	0.04%	4,000円
投資信託	0.478%	47,800円
定期預金	0.35%	35,000円
10年物国債	1.28%	128,000円
マンション経営	5.00%	500,000円

景気が回復の兆しを見せているとはいえ、金融商品で利率1%を超えるものを探すことは困難です。

そんな中、**マンション経営の表面利回りは約4%~6%**！

「ペイオフ解禁」対策としての需要拡大

2005年4月、ペイオフが全面解禁されました。金融機関が破綻した場合に保護される金額は、上限1,000万円とその利息部分で、それを超える部分は保護されません。ペイオフ対策として、分散投資を考える方が増えています。例えば短期資産は預貯金、中期資産は有価証券などですが、長期運用で年間に一定金額の家賃収入を期待できる投資マンションの人気が高まっています。その家賃収入を預貯金や株式などに分けて資産運用する等、マンション経営は時代に合致した資産運用方法です。

少額投資で資産運用が始められる

通常、金融商品はまとまった資金が手元にないと投資を始められません。不動産の場合、ローンを利用することができます。わずかな自己資金で不動産投資を始めることができます。一般的に、物件価格の10~30%の頭金と登記費用、ローン手数料など購入時にかかる諸経費がかかりますが、月々のローン返済を家賃収入で返済することができるので、無理なく自己資産を形成することが可能なのです。

国が登記保全する唯一の個人資産

外貨預金や投資信託など、これらの時代新しい資産運用のため金融商品が次々に登場してきますが、その多くは債券です。金融商品などのペーパー資産は、相場の変動によってその価値がなくなれば、紙くず同然になります。不動産は価値の急激な変動がほとんどなく、不動産の所有権は国が登記保全する唯一の個人資産です。

	現金預金	外債・外貨預金	社債・国債	株	生命保険	投資信託	先物商品	金・金貨	マンション	
総合評価	×	○	△	○	△	△	×	○	◎	
利回り	×	△	△	×	△	△	×	×	◎	長期的利回り5%以上が可能 預貯金の20倍が可能
換金性	◎	○	○	○	○	○	△	◎	○	転売による現金化が可能
管理の容易度	◎	○	◎	○	◎	◎	△	◎	◎	手間がかからない 管理会社に一任
安全性	◎	○	○	×	△	×	×	△	◎	登記による名義の保全 盗難にあわない
インフレ対応力	×	×	×	△	×	△	△	○	◎	10年、20年の長期 インフレに強い
相続対策	×	×	×	△	△	×	×	×	◎	不動産の評価減により 相続税の軽減
節税対策	×	×	×	×	△	×	×	×	◎	事業経費になる (減価償却、金利、税金など)
生命保険機能	×	×	×	×	◎	×	×	×	◎	団体信用生命保険で 万一の場合、残債務が免除